

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről Takács István sz.n. [] i.sz. [] an: F
[] lh: [] 1. szem az: [] cselekvőképes Magyar
állampolgár, mint Eladó másrészrészt Mészáros István születési név: [] szül:
an: [] lakcím: 3796 Borsodszirák, Alkotmány út 1. th: []

11. [] 3. szem az: [] -kvőképes magyar állampolgár -mint Vevő, együttesen a
Felek között az alulírott helyen, napon, az alábbi feltételekkel.

- 1.1 Az illetékes Földhivatali Főosztálya által mai napon kiadott tulajdoni lap szerint Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Borsodszirák Zártkert 499 helyrajzi szám alatt nyilvántartott a) 7. min. oszt. 0,76. AK értékű, 439 m2 területű, „gyümölcsös ” b) 3. min. oszt. 2,13. AK értékű, 1021 m2 területű, szőlő, c) 7. min. oszt. 3,2. AK értékű, 1838 m2 területű, „gyümölcsös megnevezésű összesen 3298 négyzetméter, 6.09 AK ingatlan.

Felek megállapítják, hogy az ingatlanra a Tulajdoni Lapot megismerték, az egyebekben jelen tulajdoni hányadra sem releváns bejegyzést, sem elintézetlen széljegyet nem tartalmaz. Vevő ingatlanszerzését semmilyen per teher vagy egyéb jog nem akadályozza vagy korlátozza.

Felek megállapítják, hogy az Ingatlan a jelen Szerződés aláírásakor hatályban lévő jogszabályok értelmében termőföldnek minősülnek, e jellegénél fogva a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a **Földforgalmi törvény**) hatálya alá tartozik.

1.1. Az Eladó eladja, Vevő pedig a megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az 1.1. pontban részletesen körülírt ingatlan eladó tulajdonában lévő tulajdoni hányadát a jelen Szerződés 2.pontban meghatározott vételárért.

1.2. A Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően jelen Szerződést annak aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv (a **Mezőgazdasági Igazgatási Szerv**) részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

1.3. Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik, hogy amennyiben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a Szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, úgy sor kerülhet az ingatlan adásvétel földhivatali bejegyzése tekintetében tett további intézkedésre. Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik, hogy amennyiben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a Szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, úgy megállapítja annak közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a Szerződés közzétételét. Felek e körben tudomásul veszik, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a Szerződés hatósági jóváhagyásának, továbbá tudomásul veszik, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a Szerződés jóváhagyásáról szóló – döntése esetén a Szerződést megküldi az Ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki azt hirdetményi úton közli a törvényen, vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

2. A Felek megállapodnak, hogy az 1.1. pontban foglalt Ingatlan kölcsönösen kialakított vételára mindösszesen 200.000.- HUF, azaz Kettőszázezer Forint. Vevő az 1.1. ingatlan Vételárának teljes összegét Eladó által közölt bankszámlára átutalás útján teljesítette.

3. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlant **Vevő birtokába adta.**

4. *Eladó jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen Szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlanra eladó 1/1 arányú tulajdonjoga törlése mellett a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.*

4.1. A Földforgalmi törvény rendelkezéseire figyelemmel Vevő minden szerződésben jelölt (1.1.) földre kijelenti és szavatolja, hogy:

a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal 510027/2019 ügyiratszámom meghozott határozatának tanúsága szerint **földművesként nyilvántartott személy**, aki megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában előírt feltételeknek és üzemközpontja Borsodszirák belt 322/3. Valamint az 5.§. 9. a) pont alapján helyben lakónak minősül.

4.2. Jelen Szerződésben rögzített Ingatlanok teljes körű megszerzése esetén a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföldek mennyisége a 300 (háromszáz) hektárt nem haladja meg; továbbá, nyilatkozik, hogy helyben lakó földműves vevő, így a Ftv. 18. §. (1) d) alapján jelen szerződés tekintetében

§ Dr. Nagy Anikó §
ügyvéd

3776 Radostyán, Szederjes u. 24.

Adószám: 91330914-1-25

Kasz: 36073485

jelölt földekre elővásárlási joga áll fenn.

4.3. Nyilatkozik, hogy: az ingatlanok tekintetében másnak földhasználati jogosultsága nem áll fenn, az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;

4.4. nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;

4.5. az Ingatlan megszerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;

4.6. az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

5. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

5.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan jelen Szerződés szerinti értékesítése esetén a Földforgalmi törvény 18. §. (1) d) szerint elővásárlási jog tekintetében nyilatkozik, hogy a földek esetében teljesülnek. Felek azonban e körben megállapítják, hogy az Ingatlanra a Földforgalmi törvény 18. §-ban felsorolt személyeknek szintén elővásárlási joguk áll fenn, melyre tekintettel Vevő tulajdonszerzésének feltétele, hogy a sorrendben előtte álló elővásárlásra jogosultak egyike se éljen az elővásárlási jogával. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak közül jelen szerzőjét megelőző sorrendben lévő személy bármelyike él az elővásárlási jogával Szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy ha és amennyiben a szerződés teljesedésbemenése és Vevő tulajdonszerzése akadályba ütközne Felek a már teljesített vételárral egymás között az alábbiak szerint számolnak el: Amennyiben vevőt megelőző sorrendben valamely elővásárlásra jogosult mégis úgy nyilatkozik, hogy elővásárlási jogával élni kíván úgy a vételárat köteles nyilatkozatának megtételét követő 10 napon belül jelen szerződésben szereplő vevő részére átvételi elismervény ellenében egyösszegben megfizetni eljáró ügyvéd előtt.

5.2. A Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési, valamint elidegenítési képességük korlátozva nincs.

5.3. Felek megbízzák és meghatalmazzák a jelen Szerződést készítő dr. Nagy Anikó egyéni ügyvédet (székhely: 3776 Radostyán Szederjes u. 24.; KASZ: 36073485), hogy a jelen Szerződést elkészítse, ellenjegyezze és az illetékes Földhivatalhoz benyújtsa és a tulajdonosváltás bejegyzése során az illetékes Földhivatalnál, mint jogi képviselő eljárjon, a Földhivatalnál szükség esetén iratmásolatokat készítsen, a szerződés adminisztrációs elírás esetén javítsa, az Eladót és a Vevőt a bejegyzés során, illetve szükség esetén a Földforgalmi törvényben meghatározott Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtt képviselje. Az ellenjegyző ügyvéd a megbízást, illetve a meghatalmazást elfogadja.

5.4. A jelen Szerződés ügyvédi tényvázlatként is szolgál, amelynek tartalmával és szövegével egyetértenek.

5.5. A Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a Felek személyazonosságáról, ügyleti képességéről megbizonyosodott melyet a Felek személyazonosításra szolgáló okmányai alapján tesz meg, és Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés egy példánya a Földforgalmi törvény 8. §-nak megfelelő, biztonsági kellékekkel ellátott papír alapú okmányon került írásba foglalásra.

5.6. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvényi rendelkezések az irányadók, valamint a géppel és kézzel írt szövegezéssel egységes szerkezetűnek tekintendő okirat.

A jelen Szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott napon, jóváhagyólag aláírták.

Takács István Eladó

Mészáros István Vevő

Sajószentpéter, 2026. 07. 08.

Ellenjegyzem Sajószentpéteren, 2026. 07. 08. napján dr. Nagy Anikó ügyvéd KASZ:36073485

§ Dr. Nagy Anikó §
ügyvéd

3776 Radostyán, Szederjes u. 24.

Adószám: 91330914-1-25

Kasz: 36073485

Táradék:

Konduktorok parancsai 4. részű értekezési időpontja: 2026.07.31.

Értekezési időpontja jogosult jognyilatkozatának megtételére

nyitva és kötöttség

elő napja: 2026.08.31.

utolsó napja: 2026.08.31.

Előzetes jognyilatkozat